

2008 (平成 20) 年 8 月 10 日

#### 第 4 回マンション住民交流会 報告書

NPO 法人 集合住宅改善センター  
報告者 谷 恒夫

「第 4 回マンション住民交流会」の報告をいたします。会場は NPO 本部の会議室です。今回は前回先送りになった「総会議案書」についてのディスカッションを中心に行いました。

#### 記

開催日時 : 7 月 19 日 14:00 ~ 16:00  
開催場所 : NPO 集改センター本部会議室  
参加人数 : 16 名  
(マンション住民 13 名 NPO サポート 4 名)  
開催内容 : 複数のテーマを全体ディスカッション  
テーマ : 「総会議案書」から見えてくるもの

今回の交流会では初参加のマンション住民の方が 3 名おられたので、まずは参加者全員の自己紹介からはじまり、それぞれがマンションに係わってきた経歴や経験談をお話しいただきました。お話の内容は十人十色でしたが、どの参加者からも「自分たちが納得できるマンションに住みたい!」という気持ちが伝わってきました。

その中、今回が初参加という参加者お二人が「現在の管理組合の運営には問題がいろいろある。」とお話しされました。そこで本題に入る前に悩んでおられる内容をもう少し詳しくお伺いすることにしました。

このお二人のマンションは大阪住宅供給公社の分譲マンションで、分譲時から公社の「お役所的なやり方」に疑問を持たれているようでした。例えば、隣接する公団管理の集合賃貸住宅も利用する「特別高圧電気室」がマンション敷地内にあり、その維持管理は区分所有者のみが負担している現状(変電設備を除く)はとても理不尽だと思いました。

管理会社は竣工当初から公社の関連会社(大阪ハウジング)だそうです。公社傘下の管理会社ということで当初は大きな期待と信頼を持っておられたようですが、いざ管理が始まると期待と信頼は裏切られたそうです。「一番の失望は 1 年任期の理事会ではなく管理会社が主導権を握る体制にさせられたこと」と話されました。特に経理の出納に強い不満をお持ちのようでした。管理組合の監事役員を務めた時に管理組合設立からの帳簿をチェックした所、不正が疑われる会計が散見されたそうです。

お話をお伺いして、管理会社のサービスには問題があるなと思いました。ただ同時に管理組合側にも問題があると感じました。それは交流会参加者からの「管理会社や管理組合

に不正や問題に気づいたのに何故管理組合全体の問題にならないのか？」というご指摘に対し「管理組合で不正問題を共有するためにどんなアプローチをしたか」についてのご発言がなかったからです。

同じ問題意識を持つ「仲間」を管理組合の中で作り輪を広げることができなかったということが一番の問題だと思いました。もし管理組合全体の問題になっていたならば、問題の多い管理会社に改善を求めたり管理委託契約を打ち切ったりと色々な対応がとれるあらです。管理組合では1人で問題を解決することはできません。管理組合が行動するには組合員の「同意」や「コンセンサス」が必須だからです。

以下は筆者の所感です。監事が気づいた問題が全体の問題にならない原因の第一は「コミュニケーション不足」ではないでしょうか。管理組合のコミュニケーションには「住民同士（組合員同士）」、「理事役員同士」、「管理組合員と管理組合（役員）」、「管理組合と管理会社」など様々なパターンがあります。そのどれか（もしくは全部）が不足している印象を強く感じました。



その後、本題に入りました。今回の交流会では「総会議案書から見えてくるのも」というテーマなので、交流会幹事役であり筆者の（藤和宝ヶ池ホームズ）管理組合（平成10年竣工・52戸）で4月に行われた定期総会の議案書を参加者にお配りしてディスカッションを行いました。藤和宝ヶ池ホームズ管理組合では毎年10ページ程度の議案書が発行されています。私が理事長に就任する前までは、「決算報告」「予算案」「新年度役員案」「委託管理契約案（＝管理会社の重要事項説明）」の4つの議案（＝いずれも管理会社主導の議案）が中心でしたが、現在「決算報告」には「理事会の成果（実績）報告」、「予

算案」や「委員会設立案」には「新年度の事業案」をA4に1枚程度で記載しています。

この議案書でディスカッションしていると、ある参加者から「うちの議案書は30数ページある。」とご発言がありました。この管理組合では事業報告が重要と考えておられて、各委員会の事業報告をまとめるとどうしても30数ページになるそうです。精密に議案書を作成されている姿勢に参加者一同は感心しました。

また監査についても本来の監査機能(=適正な運営のための牽制機能や問題の早期発見など)を有効に働かせるために、専門家に外部監査をお願いしているそうです。このお話は管理組合の監査機能の重要性を再認識する良い機会となりました。自身の管理組合を振り返った時に藤和宝ヶ池ホームズ管理組合の監査報告は儀礼的でとても監査の役割を果たしているとは思えません。(大反省です!)さっそく管理組合に監査の見直しを提案してみたいと思います。またこの管理組合では年間60回以上の頻度で広報を発行するそうです。広報が管理組合の合意形成にとって一番のポイントだとお考えからです。お話された管理組合活動は運営に一分のスキも無くある意味究極の実例だと感心しました。精密な運営は本当に素晴らしいです。参加者の中から「うちのマンションの理事長に来てくれないかなあ。」と声も上がった位です。ただ、ここまで徹底して行っても総会の出席率は15%に満たないそうです。これは250人以上の組合員の風潮が「総会に出席しなくても鉄壁の理事会に任せておけば大丈夫だろう。」ということなのかも?と思いました。

以下は筆者の所感です。管理組合の原則の1つ(=何事も組合員が公平に分担・負担する原則)の観点から見ると役員と一般組合員の温度差が大きい印象を持ちました。組合員や住人が気軽に参加できる仕組み作り・・・この辺りに次の課題がありそうな気がしました。管理組合運営の後継者問題を含めて運営を継続していくハードルが少し高そうな印象を持ったからです。

次に総会の出席率を上げるためにどんな事をしているのか?という話題に移りました。滋賀県から参加いただいた方のマンション(3棟団地型・約420戸)では各棟に副理事長がいて、未回収の所には提出のお願いチラシをポストインしたり訪問したりして議決権行使書類等の回収率を各棟で競っているそうです。また非居住区分所有者(100戸程度)には毎年年賀状や広報誌(新聞)を郵送して対応しているそうです。このような取り組みを毎年継続する事で回収率が年々上昇して現在は92%を越えているとのことでした。

残り8%は全体の4分の1を占める「非居住区分所有者」が多く占めると思われ、この把握についてお悩みをお持ちのようでした。「非居住区分所有者」へは前述の年賀状や広報誌などの郵送が主なアプローチだそうですが、なかなか成果が上がっていないからだそうです。また現住所の分らない非居住区分所有者に未収金問題が発生したら解決が大変困難になるというご経験も披露されました。

この問題に対しては「やはり広報が一番良い解決手段では?」という意見が大勢でしたが、「うちのマンションは理事長が組合員全員の登記を毎年チェックしている。」というご発言がありました。その事で非居住を含めたほとんどの区分所有者の把握ができています。ただし、これは骨の折れる作業なので管理会社などの守秘義務を遵守できる外部に委託する窓口があれば良いなと感じました。

その後、交流会の話題は区分所有者が死亡した場合のトレースの仕方や未収金対応での弁護士等の専門家との活用方法、色々な管理会社の不満やエピソード・活用方法、管理組合の法人化など多岐にわたりましたが終了の時間となり閉会いたしました。

以上